

# **REC Cumbica S.A.**

Demonstrações Financeiras  
Referentes ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2023 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e à Administração da  
REC Cumbica S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Cumbica S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Cumbica S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Outros assuntos**

#### *Demonstrações financeiras do exercício anterior examinadas por outro auditor*

O exame das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, preparadas originalmente antes dos ajustes correspondentes a antecipação de redução de capital social relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 descritos na explicativa nº 2.3, foi conduzido sob a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiram relatório de auditoria sem modificação, com data de 04 de maio de 2023. Como parte de nossos exames das demonstrações contábeis de 2023, examinamos também os ajustes descritos na explicativa nº 2.3 que foram efetuados para alterar os valores correspondentes relativos às demonstrações contábeis de 2022. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2022 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguração sobre as demonstrações financeiras de 2022 tomadas em conjunto.

## **Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 3 de setembro de 2024

*Deloitte Touche Tohmatsu*  
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8 "F" RJ

*Marcelo de Figueiredo Seixas*  
Marcelo de Figueiredo Seixas  
Contador  
CRC nº 1 PR 045179/O-9

REC CUMBICA S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022  
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota	31/12/2023	31/12/2022	PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	31/12/2023	31/12/2022
	explicativa				explicativa		
			(Reapresentado)				(Reapresentado)
CIRCULANTES				CIRCULANTES			
Caixa e equivalentes de caixa	4	13.400	4.045	Contas a pagar - partes relacionadas		-	11
Despesas antecipadas		655	637	Contas a pagar		-	616
Contas a receber	5	6.116	5.990	Dividendos a pagar		-	1.392
Outros ativos circulantes		-	83	Impostos e contribuições		1.389	1.307
Total dos ativos circulantes		<u>20.171</u>	<u>10.755</u>	Total dos passivos circulantes		<u>1.389</u>	<u>3.326</u>
NÃO CIRCULANTES				NÃO CIRCULANTES			
Contas a receber	5	8.256	10.293	Dividendos a pagar	8	<u>6.937</u>	-
Propriedades para investimentos	6	<u>186.321</u>	<u>194.287</u>	Total dos passivos não circulantes		<u>6.937</u>	-
Total dos ativos não circulantes		194.577	204.580				
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social	8	179.681	223.439
				Capital social a integralizar		-	(15.900)
				Reserva de lucros	8	24.988	4.177
				Reserva legal	8	<u>1.753</u>	<u>293</u>
				Total do patrimônio líquido		206.422	212.009
TOTAL DOS ATIVOS		<u>214.748</u>	<u>215.335</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>214.748</u>	<u>215.335</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC CUMBICA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	Nota explicativa	31/12/2023	31/12/2022
RECEITA LÍQUIDA	9	42.691	39.711
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	10	(8.001)	(7.858)
LUCRO BRUTO		<u>34.690</u>	<u>31.853</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	11	(1.157)	(2.459)
Reversão de provisão		-	2.742
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(1)	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>33.532</u>	<u>32.136</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	12	(101)	(32)
Receitas financeiras	12	<u>870</u>	<u>441</u>
Resultado financeiro líquido		<u>769</u>	<u>409</u>
LUCRO OPERACIONAL E ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>34.301</u>	<u>32.545</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Corrente	13	(5.092)	(4.610)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u><u>29.209</u></u>	<u><u>27.935</u></u>
Média ponderada de ações por lote de mil ações		200.300	-
Lucro básico e diluído por ação - R\$		0,1458	0,13

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC CUMBICA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	29.209	27.935
Outros resultados abrangentes	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>29.209</u>	<u>27.935</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC CUMBICA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de lucros		Prejuízos acumulados	Lucros líquido do exercício	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		272.989	(37.850)	-	-	(22.073)	-	213.066
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	27.935	27.935
Reserva legal		-	-	293	-	-	(293)	-
Absorção Prejuízo Acumulado		-	-	-	-	22.073	(22.073)	-
Dividendo mínimo obrigatório		-	-	-	-	-	(1.392)	(1.392)
Dividendos adicionais pagos		-	-	-	-	-	-	-
Reserva de retenção de lucros		-	-	-	4.177	-	(4.177)	-
Cancelamento de capital a integralizar		(37.850)	37.850	-	-	-	-	-
Redução de capital social		(11.700)	(15.900)	-	-	-	-	(27.600)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		223.439	(15.900)	293	4.177	-	-	212.009
Aumento de capital social	8	5.000	(1.322)	-	-	-	-	3.678
Cancelamento de aumento de capital	8	(1.322)	1.322	-	-	-	-	-
Redução de capital social	8	(47.437)	15.900	-	-	-	-	(31.537)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	29.209	29.209
Reserva legal	8	-	-	1.460	-	-	(1.460)	-
Dividendos	8	-	-	-	-	-	(6.937)	(6.937)
Reserva de retenção de lucros	8	-	-	-	20.811	-	(20.811)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		179.681	-	1.753	24.988	-	-	206.422

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC CUMBICA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022  
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro do exercício	29.209	27.935
Ajustes para reconciliar o lucro:		
Imposto de renda e contribuição social	5.092	4.610
Depreciação e amortização	8.001	7.858
Linearização de Receita de aluguel	2.098	-
Reversão do ajuste ao valor recuperável	-	(2.742)
Redução (aumento) nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(187)	(3.779)
Despesas antecipadas	(19)	(114)
Outros ativos circulantes	83	(75)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(616)	(64)
Obrigações fiscais	82	3
Imposto de renda e contribuição social pagos	(5.092)	(4.530)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>38.650</u>	<u>29.102</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Adições as propriedades para investimentos	<u>(35)</u>	<u>(3.439)</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>(35)</u>	<u>(3.439)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Contas a pagar - partes relacionadas	(11)	11
Dividendos pagos	(1.392)	-
Aumento de capital	3.678	-
Redução de capital social	(31.537)	(27.600)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(29.261)</u>	<u>(27.589)</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u><u>9.354</u></u>	<u><u>(1.926)</u></u>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
No início do exercício	4.045	5.971
No fim do exercício	13.400	4.045
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u><u>9.355</u></u>	<u><u>(1.926)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC CUMBICA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022 (Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A REC Cumbica S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.401, 15º andar, Parque da Cidade - Torre Paineira, Vila Gertrudes, foi constituída em 6 de novembro de 2015 e tem por objeto social (a) o investimento e participação em outras sociedades, empreendimentos e outras de associação, como sócia, acionista ou cotista; (b) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (c) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

Em 31 de dezembro de 2023, a composição acionária era da seguinte forma:

<u>Empresa</u>	<u>%</u>
A NK 242 Empreendimentos e Participações S.A. ("NK 242")	10%
A NK 270 Empreendimentos e Participações S.A. ("NK 270")	37%
A NK 273 Empreendimentos e Participações S.A. ("NK 273")	6%
A NK 264 Empreendimentos e Participações S.A. ("NK 264")	47%

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

##### 2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, pronunciamentos, orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC").

A Companhia preparou essas demonstrações financeiras com base no pressuposto de que continuará em operação futura. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvida significativa sobre a continuidade da Companhia.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

##### 2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

##### a) Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

b) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. As estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a serem registrados nas demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Nota explicativa nº 6 - Propriedade para investimento: mensuração do valor de justo para fins de “impairment”.

Nota explicativa nº 7 - Provisões para riscos: reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

Mensuração do valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (“inputs”) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: “inputs”, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3: “inputs”, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (“inputs” não observáveis).

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R\$ e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

O montante da perda por “impairment” é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido.

### 2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão sendo reapresentadas em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Erro, devido ao seguinte ajuste identificado:

2022	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado
Originalmente apresentado	231.235	3.326	227.909	27.935
Antecipação de redução de capital social (a)	(15.900)	-	(15.900)	-
Saldos reapresentados	215.335	3.326	212.009	27.935

(a) Refere-se a redução de capital anteriormente registrada como ativo conforme demonstrações financeiras auditadas da Companhia pela KPMG Auditores independentes Ltda. A tabela acima resume o impacto nas demonstrações financeiras da Empresa, para os saldos comparativos de 2022.

As práticas contábeis materiais estão descritas a seguir.

### 2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

### 2.5. Contas a receber

Valores de locações de imóvel comercial a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior a um ano. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

#### 2.5.1. Provisão para perdas de crédito esperadas

Mensalmente a Companhia analisa do contas a receber e verifica faturas em atraso para a realização da provisão de perda estimada dos aluguéis com atraso superior a 360 dias. Em atendimento ao CPC 48, ao final do exercício essa análise é revisada com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes.

#### 2.5.2. Linearização

O reconhecimento contábil da receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e os reajustes contratuais quando aplicáveis, é baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato independente do prazo de recebimento e de reajustes de inflação.

## 2.6. Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de imóveis em Barueri e Americana do Estado de São Paulo, de um imóvel em Aracaju no Estado do Sergipe e um imóvel em Campina Grande na Paraíba, que serão mantidos para rendimento de locações e para valorização. Os imóveis não serão ocupados pela Companhia.

A Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

## 2.7. Provisões para riscos

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços.

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

## 2.8. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros ("impairment")

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido de despesas de venda.

## 2.9. Impostos

### 2.9.1. Impostos correntes

A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado.

Conforme facultado pela legislação tributária, a REC Cumbica optou pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual a base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

## 2.10. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

### i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Companhia não transfere ou retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

2.11. Lucro básico e diluído por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2023.

3. ADOÇÃO DOS CPCs/IFRSs NOVOS E REVISADOS

3.1. CPCs/IFRSs novos e alterados em vigor no exercício corrente

No exercício corrente, a Companhia avaliou uma série de alterações aos CPCs/IFRSs emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB” que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1º de janeiro de 2023. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

- CPC 50 Contratos de Seguro (incluindo alterações publicadas em junho de 2020 e dezembro de 2021).
- Alterações ao CPC 26 (R1) Apresentação das Demonstrações Financeiras - Fazendo Julgamentos de Materialidade.
- Alterações ao CPC 32 Tributos sobre o Lucro - Impostos Diferidos relacionados com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação.
- Alterações ao CPC 32 - Tributos sobre o Lucro - Reforma Tributária Internacional - Regra do Modelo do Pilar Dois.
- Alterações ao CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros - Definição de Estimativas Contábeis.

## 3.2. CPCs/IFRSs novos e revisados emitidos e ainda não aplicáveis e revisadas

Na data de autorização destas demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis.

- Alterações ao CPC 36 (R3) e CPC 18 (R2) Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto.
- Alterações ao CPC 26 (R1) Classificação do Passivo como Circulante ou Não Circulante.
- Alterações ao CPC 26 (R1) Passivo Não Circulante com “Covenants”.
- Alterações ao CPC 40 (R1) Acordos de Financiamento de Fornecedores.

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e exercícios comparativos.

## 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e bancos	-	-
Aplicações financeiras	<u>13.400</u>	<u>4.045</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>13.400</u>	<u>4.045</u>

## 5. CONTAS A RECEBER

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Circulante</u>		
Contas a receber de aluguéis (i)	4.018	3.831
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	<u>2.098</u>	<u>2.159</u>
	<u>6.116</u>	<u>5.990</u>
<u>Não circulante</u>		
Contas a receber de aluguéis (i)	-	-
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	<u>8.256</u>	<u>10.293</u>
	<u>8.256</u>	<u>10.293</u>

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos são atualizados anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) ou IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), sendo que não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.
- (ii) Refere-se à diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

Valores de locações de imóvel comercial a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante e não circulante. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

A Companhia analisa do contas a receber e verifica faturas em atraso para a realização da provisão de perda esperada dos aluguéis com atraso superior a 360 dias. Em atendimento ao CPC 48, ao final do exercício essa análise é revisada com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes.

No exercício de 2023 não foi realizada a provisão de perda esperada devido não ter ocorrido atraso superiores a 360 dias nos recebimentos de aluguel dos imóveis.

## 6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	Vida útil média em anos	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos		63.720	63.720
Edificações, instalações e outros	40	182.307	175.964
Obras de melhoria em andamento (a)		-	6.308
Depreciação		(59.706)	(51.705)
		<u>186.321</u>	<u>194.287</u>

(a) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão capitalizadas em conexão com a finalização das obras.

Movimentação das propriedades para investimentos

31 de dezembro de 2023

Descrição	31/12/2022	Baixas (a)	Adições	Depreciações e amortizações	31/12/2023
Terrenos	63.720	-	-	-	63.720
Edificações e instalações	175.963	-	6.344	-	182.307
Obras em andamento	6.309	(6.309)	-	-	-
Depreciação	(51.705)	-	-	(8.001)	(59.706)
Total	<u>194.287</u>	<u>(6.309)</u>	<u>6.344</u>	<u>(8.001)</u>	<u>186.321</u>

(a) As baixas ocorridas, referem-se aos custos em melhorias que foram finalizados e incluídos ao valor do imóvel.

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena.

Os investimentos em imóveis da Empresa são classificados como propriedade para investimento e destinados a renda sendo demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, conforme o CPC 28 - Propriedade para Investimento.

As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos novos os quais são revisados anualmente e/ou pela vida residual de ativos adquiridos já em uso a depender do seu estado de conservação e tempo de uso.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, em 2023 a Administração da Empresa optou por adotar o preço pago na aquisição das cotas conforme CCV assinado em 31 de outubro de 2023 como o valor justo na avaliação do imóvel, uma vez que a transação foi analisada e concluída como um “asset acquisition”. O valor justo é definido como o montante que seria obtido em uma transação voluntária entre partes independentes e bem-informadas, refletindo as condições de mercado vigentes na data de mensuração. Esta abordagem está em conformidade com os preceitos estabelecidos pelo pronunciamento técnico CPC 46 - Valor Justo, conseqüentemente, os imóveis da REC Cumbica foram contabilizados pelo preço efetivamente pago, representativo do valor justo na referida data.

<u>Valor Aquisição Ações</u>	<u>Caixa/Contas a receber</u>	<u>Passivos</u>	<u>Valor justo</u>	
357.170	27.402	1.239	331.007	
<u>Valor justo</u>			<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Propriedades para investimentos			331.007	415.004

Em 22 de dezembro de 2023, foi deliberado em Ata de Assembleia Geral Extraordinária a autorização pela Companhia, da oneração dos imóveis, por meio das respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis e da constituição dos Contratos de Cessão Fiduciária.

## 7. PROVISÕES PARA RISCOS

A Companhia constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Companhia. Nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características, motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

Não existem processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidas contra a Companhia.

## 8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da empresa totalmente subscrito e integralizado era de R\$179.681 (R\$223.439 em 2022), composto por 179.681 (223.439 em 2022) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 5 de junho, 4 de setembro e 16 de novembro de 2023, em atas de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado a redução de capital no montante de R\$47.437, com cancelamento das ações correspondentes, devido considerá-lo excessivo em relação a seu objeto social, nos termos do art. 173 da Lei 6.404/76, o capital social da Companhia passa de R\$223.439 para R\$176.002.

Em 14 de dezembro de 2023, é aprovado o aumento de capital social da Companhia de R\$5.000, passando o capital de R\$176.003 para R\$181.003 mediante a emissão de 5.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 22 de dezembro de 2023, foi aprovado o cancelamento do aumento de capital social subscrito e não integralizado da Companhia no valor de R\$1.322 devido considerá-lo excessivo em relação a seu objeto social, nos termos do art. 173 da Lei 6.404/76, conseqüentemente o capital social da Companhia passa de R\$181.002 para R\$179.681, composto por 179.681 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

b) Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social somado as reservas de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

c) Reserva de lucros

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado à constituição de reserva legal ou pagamento de dividendo mínimo obrigatório. Somente poderá ser utilizada mediante deliberação em Assembleias para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

d) Dividendos

O Estatuto Social da Companhia confere aos titulares das ações dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado conforme os termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

A destinação do resultado para o exercício findo é conforme segue:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro líquido do exercício	29.209	27.935
Absorção do prejuízo acumulado	-	(22.073)
Reserva legal - 5%	<u>(1.460)</u>	<u>(293)</u>
Base para cálculo dos dividendos	27.749	5.569
Dividendos propostos	<u>(6.937)</u>	<u>(1.392)</u>
Retenção de lucros	<u><u>(20.811)</u></u>	<u><u>(4.177)</u></u>

Em 31 de dezembro de 2023, os dividendos estão classificados em longo prazo, devido não haver projeção de liquidação em 2024.

e) Resultado por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	29.209	27.935
Média ponderada de ações por lote de mil ações	<u>200.300</u>	<u>214.739</u>
Lucro básico e diluído por ação - R\$	<u><u>0,1458</u></u>	<u><u>0,13</u></u>

## 9. RECEITA LÍQUIDA

As despesas gerais e administrativas da Companhia representam provisões relacionadas.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita total	44.308	46.497
Receita bruta de aluguel	46.406	46.497
Receita de linearização	(2.098)	-
Deduções da receita total	<u>(1.617)</u>	<u>(6.786)</u>
Descontos concedidos	-	(5.282)
Impostos sobre locação	(1.617)	(1.504)
Total	<u><u>42.691</u></u>	<u><u>39.711</u></u>

A receita de locação é registrada de forma linear, considerando o prazo de vigência e tais condições especiais constantes do contrato.

## 10. CUSTO

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Depreciação	<u>(8.001)</u>	<u>(7.858)</u>
Total	<u><u>(8.001)</u></u>	<u><u>(7.858)</u></u>

## 11. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Despesa com advogados, auditores e consultores	(63)	(294)
Despesa com condomínio/vacância	(1.090)	(1.122)
IPTU	(3)	-
Despesa com manutenção	-	(11)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	7
Despesa com publicações, publicidades e propaganda	(1)	(1)
Outras despesas administrativas	<u>-</u>	<u>(1.038)</u>
Total	<u><u>(1.157)</u></u>	<u><u>(2.459)</u></u>

## 12. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
IOF	(37)	(31)
Despesas bancárias	(1)	(1)
Outras despesas financeiras	(63)	-
Total	<u>(101)</u>	<u>(32)</u>
Rendimento de aplicação financeira	870	441
Total	<u>870</u>	<u>441</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>769</u>	<u>409</u>

## 13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social são apurados através de “lucro presumido”. Com base nesse regime, o lucro tributável corresponde a: (i) 32% (locação) do faturamento da Empresa acrescido de 100% das outras receitas operacionais para fins de imposto de renda; e (ii) 32% da mesma base tributável para fins de contribuição social.

O imposto de renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido tributável, acrescido do adicional de 10%. A contribuição social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro presumido tributável.

<u>Base de cálculo IRPJ/CSLL - Lucro Presumido</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita bruta de aluguéis	44.308	41.215
(x) Alíquota de presunção	32%	32%
(=) Base de cálculo sobre receitas de aluguel	<u>14.179</u>	<u>13.188</u>
(+) Receita financeira	870	441
(=) Base de cálculo	<u>15.049</u>	<u>13.629</u>
<u>(=) Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL</u>		
Expectativa de IRPJ - à alíquota de 15%	(2.257)	(2.044)
Expectativa de IRPJ - à alíquota de 10%	(1.481)	(1.339)
Expectativa de CSLL - à alíquota de 9%	<u>(1.354)</u>	<u>(1.227)</u>
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(5.092)</u>	<u>(4.610)</u>

## 14. GERENCIAMENTO DE RISCOS

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos (“rating”) e em títulos de curto prazo.

Os principais riscos financeiros são:

#### 14.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeito se divide em dois grupos: ao crédito bancário (bancos conta movimento e aplicações financeiras) e crédito de clientes.

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de “rating”, nacionais ou estrangeiros.

A Companhia, possui locatários únicos em seus galpões comerciais e monitora, permanentemente, o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

#### 14.2. Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

<u>Categoria dos instrumentos financeiros</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Caixa e equivalentes de caixa	13.400	4.045
Contas a receber	14.372	16.283
<u>Passivos financeiros</u>		
Contas a pagar	-	616

### 15. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 22 de Janeiro de 2023, em Ata de Assembleia Geral Extraordinária foi deliberado: (i) a criação de ações ordinárias classe A, ações ordinárias resgatáveis classe B, ações ordinárias resgatáveis classe C e ações ordinárias resgatáveis classe D; (ii) a conversão das ações ordinárias atualmente existentes em ações ordinárias classe A, classe B, classe C e classe D; (iii) alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia; e (iv) autorização para que a Diretoria da Companhia tome todas as medidas necessárias à efetivação das matérias ora deliberadas.

Em 20 de fevereiro de 2024, as acionistas NK 242, NK 264, NK 270 e NK 273 celebrou Ata da Assembleia Geral Extraordinária cujos acionistas deliberaram pela aprovação do Protocolo de Incorporação pela Companhia, bem como do Laudo de Avaliação, para fins de tal incorporação emitido pelo avaliador especializado Meden Consultoria Empresarial Ltda. O acervo líquido da NK 242, NK 264, NK 270 e NK 273, respectivamente no montante de R\$ 65, R\$ 362, R\$ 53 e R\$ 53, foi incorporado pela Companhia, nos termos do Protocolo de Incorporação e Laudo de Avaliação. Por fim, foi aprovado a extinção da NK 242, NK 264, NK 270 e NK 273, em razão da incorporação pela Companhia, a qual a sucederá em todos os seus direitos e obrigações, inclusive aqueles gerados em atos ou fatos gerados posteriormente a presente data, tudo em conformidade com as deliberações supramencionadas.

Em 30 de abril de 2024, em Ata de Assembleia Geral Extraordinária foi deliberado (i) o aumento de Capital de R\$3.000, mediante a emissão de 3.000 novas ações ordinárias de Classe A, totalmente subscritas e integralizadas pelo BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia e (ii) redução de capital de R\$2.101 para a absorção do prejuízo acumulado da Companhia, alterando o capital social al para R\$1.289.

Em 30 de abril de 2024, em Ata de Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas deliberaram a redução de capital de R\$1.289 para 617 configurando uma redução de R\$ 672 mediante o resgate com a correspondente restituição de capital aos acionistas Castelo Fundo de Investimento Imobiliário (R\$ 127) , AJU Fundo de Investimento Imobiliário (R\$ 469) e Sandals Fundo de Investimento Imobiliário (R\$ 76), titulares das ações ordinárias resgatáveis, observado que o valor é composto por bens, direitos e obrigações, que são transferidos a cada acionista.

#### 16. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Diretoria da Companhia em 3 de setembro de 2024.

---